

各 位

平成 18 年 3 月 14 日

不動産投信発行者名  
東京都千代田区丸の内二丁目 6 番 2 号  
ケネディクス不動産投資法人  
代表者名  
執行役員 宮 島 大 祐  
(コード番号 8972)  
問合せ先  
ケネディクス・リート・マネジメント株式会社  
財務企画部長 田 島 正 彦  
TEL . 03-5288-7629

### 資産の取得に関するお知らせ（浜町花長ビル）

ケネディクス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1 . 取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権
- (2) 物件名称 : 浜町花長ビル
- (3) 取得価格 : 2,300,000,000 円  
(但し、取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除きます。)
- (4) 契約締結日 : 平成 18 年 3 月 16 日
- (5) 取得予定日 : 平成 18 年 3 月 16 日
- (6) 売主 : 合名会社花長  
(後記「4 . 売主の概要」ご参照)
- (7) 取得資金 : 借入金
- (8) 決済方法 : 引渡し時一括決済

以下、上記取得資産を「本物件」といいます。

#### 2 . 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、本投資法人の東京経済圏のオフィスビルの投資比率を高め、ポートフォリオ全体の運用バランスの拡充を図るために本物件を取得します。なお、取得の決定に際しては、以下の点を評価しました。

##### (1) 立地

本物件の位置する日本橋浜町は、日本橋人形町から「明治座」へと続く「甘酒横丁」を中心とした賑わいのある下町情緒を残す一方、近年では大型オフィスビル、新築マンションの供給も進み、大中小様々な規模の事務所、店舗、マンション等が林立し、歴史ある街並みの中にビジネスと生活が融和する環境が形成されています。

本物件は、都営新宿線「浜町」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線・都営浅草線「人形町」駅から徒歩約6分、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約7分と、地下鉄4線3駅が利用できる他、首都高速箱崎ランプ、東京シティエアターミナルへも近接しており、様々な交通網が充実しています。

## (2) 建物

本物件は、外装に花崗岩張りやガラスカーテンウォールが用いられ、敷地の間口も広く、高級感のある落ち着いた外観、エントランスを備えています。各事務室スペースには、OA床、システム天井等が採用され、個別空調が備わっている等、良質な設備水準を有しています。

なお、現在本物件の9階及び10階は、現所有者が自用していた飲食店・住居となっており、現状のまま引渡しを受けます。現所有者は既に退去しており、本投資法人取得後は、テナントニーズに即した間取り、用途へのコンバージョンを実施する予定です。

## (3) テナント

本物件は、現在、現所有者が自用していた9階及び10階を除く1階から8階までの事務室・店舗部分が満室稼働中であり、呉服店、出版業、社団法人、商品先物取引業等多様な業界の法人によるテナント分散が実現されています。

## 3. 取得資産の概要

物件の名称		浜町花長ビル
特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託期間		平成18年3月16日から平成27年8月1日まで
現所有者/権利取得日		合名会社花長/昭和33年3月28日(注1)
前所有者/権利取得日		個人1名/昭和18年4月27日(注1)
所在地(住居表示)		東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号
用途		店舗・事務所・居宅・駐車場
構造		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
面積	土地	554.80 m <sup>2</sup>
	建物	4,133.47 m <sup>2</sup>
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		平成5年9月30日
施工会社		東急建設株式会社
地震PML値		12.10%(株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント)
取得価格		2,300,000,000円
鑑定評価	鑑定評価額	2,330,000,000円
	価格時点	平成18年3月1日
	評価会社	日本土地建物株式会社
	概要	参考資料1をご参照ください。
取得後の担保設定の有無		なし
取得後のマスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社		ケネディクス・アドバイザーズ株式会社
エンドテナントの総数		5(平成17年12月末日現在。以下同じ)
賃貸可能面積		3,048.54 m <sup>2</sup> (注2)

賃貸面積	2,661.80 m <sup>2</sup>
稼働率	87.31%
月額賃料（消費税別）	13,106,915 円（注3）
敷金保証金	127,002,252 円（注3）
想定賃貸事業収益	参考資料2をご参照ください。
特記事項	隣地との境界は現地立会いの上、確認済みですが、境界確認書の締結が一部未了となっています。
その他	注1 本物件土地の取得日を記載しています。 注2 9階及び10階部分は事務所として算出しています。 注3 月額賃料、敷金保証金には、駐車場にかかる金額は含みません。

#### 4. 売主の概要

商号	合名会社花長
本店所在地	東京都中央区日本橋浜町二丁目17番8号
代表者	代表社員 本多彦蔵
資本金	-
大株主	-
主な事業内容	飲食店営業、不動産貸付ならびに管理業務他
本投資法人との関係	なし。
特記事項	特になし。

平成18年3月14日現在

#### 5. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、利害関係人等との間で下記(1)乃至(3)の取引が生じます。

資産運用会社は、利害関係取引規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益になることのないよう、コンプライアンス委員会及び運用委員会における審議並びに承認を得た上で、取締役会において各々の取引についての承認を決議しています。

なお、資産運用会社は、本件取得に関連する利害関係人等との取引に関しまして、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

##### (1) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人は、本物件について平成18年3月16日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とプロパティ・マネジメント契約を締結します（契約当事者には、信託受託者及び資産運用会社を含みます。）。

ケネディクス・アドバイザーズ株式会社は、投信法上の利害関係人等及び資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。なお、業務委託報酬は既存物件と同様の水準です。

##### [ プロパティ・マネジメント報酬の概要 ]

賃貸管理業務報酬

不動産収入 × 2% + 運営経費控除後・減価償却費控除前の不動産営業収益 × 2%

管理移管報酬

物件（信託受益権）価格	管理移管報酬（購入時及び売却時）
10億円以上 30億円未満	200万円

## （2）不動産の賃貸

本投資法人は、本物件について、平成 18 年 3 月 16 日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社とマスターリース契約を締結します。（契約当事者には、信託受託者及び資産運用会社を含みます。）

[ 主要な契約条項 ]

- ・ 契約期間 : 契約締結日から平成 27 年 8 月 1 日まで
- ・ 種別 : パススルー

## （3）併存的債務引受に関する覚書の締結

本投資法人は、平成 18 年 3 月 16 日付でケネディクス・アドバイザーズ株式会社と併存的債務引受に関する覚書を締結します。本覚書は、同社がマスターリースを行う物件に関して、賃借人から同社に預託又は引渡された敷金・保証金等について、その返還債務を本投資法人が同社と共に併存的に引き受けるものです。この債務引受の対価(条件)として、当該敷金・保証金等に相当する金銭全額が同社から本投資法人に引き渡されることとなります。

## 6. 運用状況の見通し

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想について、本物件の取得による修正はありません。

以 上

### < 添付資料 >

- ・ 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・ 参考資料 2 本物件の想定収支
- ・ 参考資料 3 外観写真
- ・ 参考資料 4 物件位置図
- ・ 参考資料 5 基準階平面図および断面図
- ・ 参考資料 6 本物件取得後のポートフォリオ一覧表

\* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.kdx-reit.com>

鑑定評価書の概要

単位：円	
鑑定評価額	2,330,000,000
価格時点	平成 18 年 3 月 1 日
鑑定評価会社	日本土地建物株式会社
直接還元法による価格	2,390,000,000
総収益	176,047,000
可能総収入	185,313,000
空室損失相当額	9,266,000
総費用	39,852,000
維持管理費等	24,741,000
公租公課	14,583,000
その他費用	528,000
不動産賃貸事業収益（NOI）	136,195,000
資本的支出	11,200,000
保証金運用益	4,320,000
ネットキャッシュフロー（NCF）	129,315,000
還元利回り（NCF）	5.4%
DCF法による価格	2,300,000,000
割引率	5.1%
最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	1,340,000,000
土地割合	48.36%
建物割合	51.64%

参考資料 2

本物件の想定収支

単位：百万円	
A．想定賃貸事業収入	1 6 8
B．想定賃貸事業費用（減価償却費を除く）	4 0
C．想定NOI（A - B）	1 2 8

想定収支の前提

- 1． 上記の数値は、取得年度の特種要因を排除した想定年間収支です。
- 2． 収益については、現在の入居状況を前提として、将来想定される入居状況の変化に伴い、稼働率が概ね94%で推移していくことを前提としています。
- 3． 費用については、管理委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

参考資料 3

外観写真





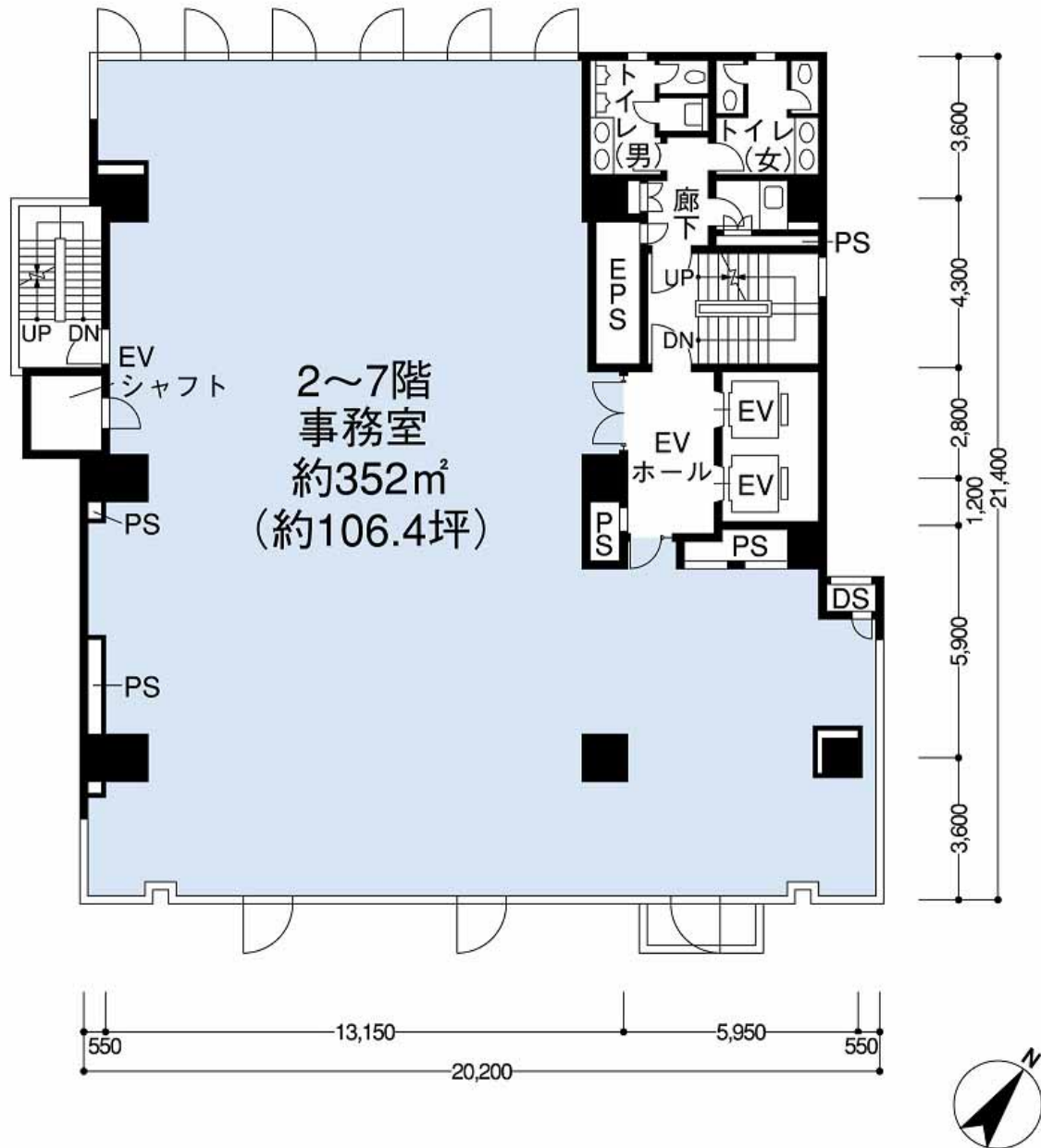
物件位置図



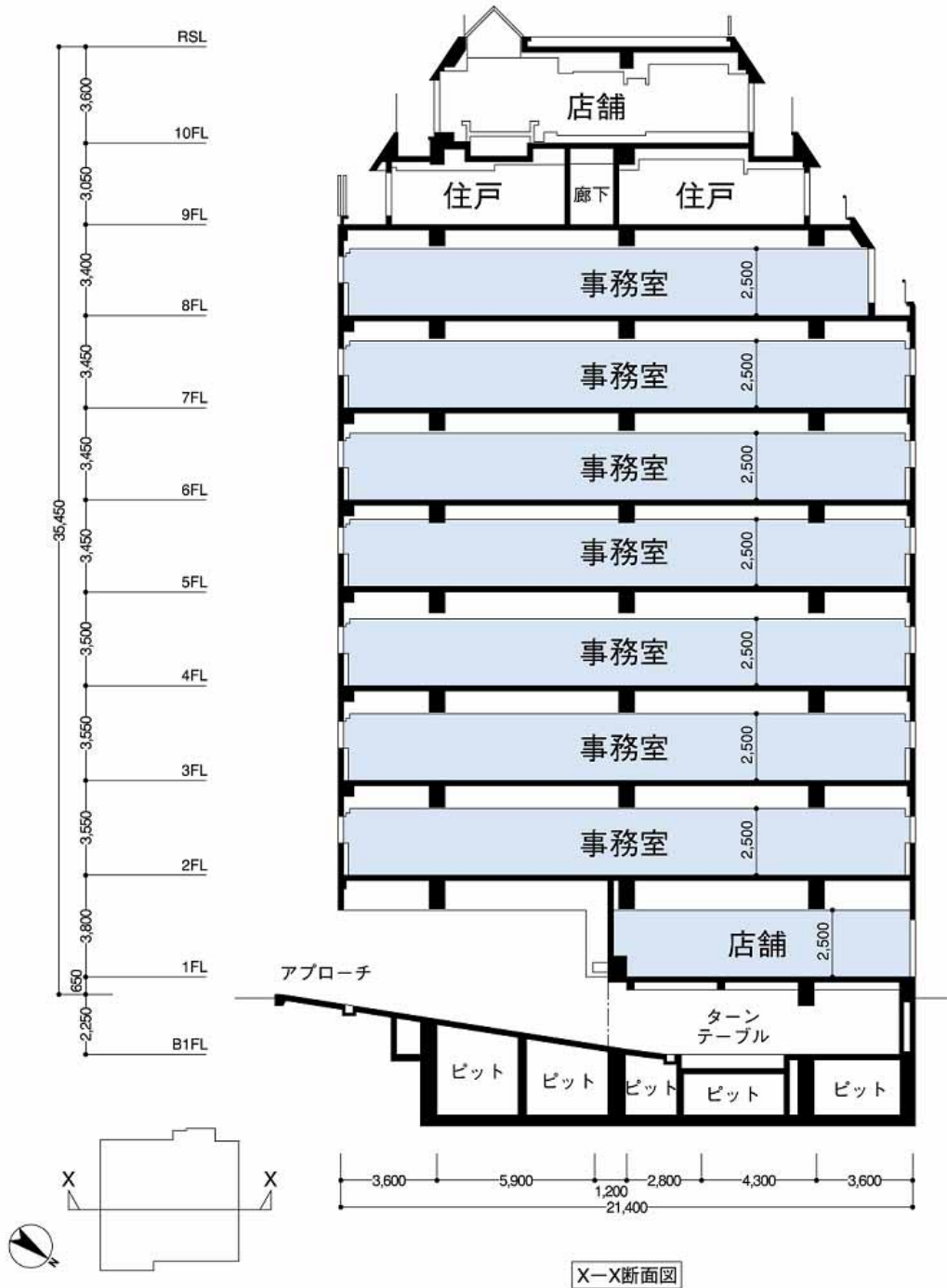


基準階平面図および断面図

【基準階平面図】



【断面図】



X-X断面図

参考資料 6

本物件取得後のポートフォリオ一覧表

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	比率	取得日
オフィスビル	東京経済圏	A-13	ベルモードビル	5,950	7.3%	平成 17 年 11 月 1 日
		A-1	日本橋 313 ビル	5,940	7.2%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-2	相互平河町ビル	5,180	6.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-3	東茅場町有楽ビル	4,450	5.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-4	ノワール八丁堀	3,680	4.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-5	K&Y BLD.(サザンプラザ)	2,533	3.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-6	原宿FFビル	2,450	3.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-15	浜町花長ビル	2,300	2.8%	平成 18 年 3 月 16 日
		A-7	FIK南青山ビル	2,270	2.7%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-14	レランドセンタービル	2,252	2.7%	平成 18 年 3 月 1 日
		A-8	神田木原ビル	1,950	2.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		A-9	NNKビル	1,610	1.9%	平成 17 年 8 月 1 日
	A-10	小石川吉田ビル	704	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日	
	地方経済圏	A-12	ボルタス・センタービル	5,570	6.8%	平成 17 年 9 月 21 日
		A-11	博多駅前第 2 ビル	1,430	1.7%	平成 17 年 8 月 1 日
オフィスビル 15 物件 小計				48,269	59.2%	
住宅	東京経済圏	B-1	ストーリー白金	3,150	3.8%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-2	トレディカーサ南青山	2,460	3.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-3	コート目白	1,250	1.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-4	アパートメンツ元麻布	1,210	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-5	アパートメンツ若松河田	1,180	1.4%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-6	コート日本橋箱崎	1,130	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-7	サイド田園調布	1,110	1.3%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-8	エスコート横浜関内	945	1.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-9	コート元浅草	880	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-10	ストーリー等々力	877	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-11	ブルーム表参道	875	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-12	クレールコート芦花公園	831	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-13	ヒューマンハイム御徒町	830	1.0%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-14	コート新橋	748	0.9%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-15	コート水天宮	659	0.8%	平成 17 年 8 月 1 日
	地方経済圏	B-18	びなす ひばりが丘	1,800	2.2%	平成 17 年 12 月 8 日
		B-16	アプレスト原	444	0.5%	平成 17 年 8 月 1 日
		B-17	アプレスト平針	407	0.4%	平成 17 年 8 月 1 日
住宅 18 物件 小計				20,786	25.5%	
商業施設	東京経済圏	C-1	神南坂フレーム	9,900	12.1%	平成 17 年 8 月 1 日
		C-2	代々木Mビル	2,479	3.0%	平成 17 年 9 月 30 日
商業施設 2 物件 小計				12,379	15.2%	
35 物件 総計				81,434	100.0%	全体 PML 値 5.89%

取得価格は百万円未満を、比率は小数点第 2 位以下を切り捨てて記載しています。

平成 17 年 12 月 9 日付で「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」を発表致しました「仮称：コレクション東桜」は、本日現在において取得を行っていない為、本表には含んでおりません。